

Stadt Mengen
Kreis Sigmaringen

Satzung
über den Bebauungsplan "Reiser Areal"
in Mengen

Nach §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Mengen den Bebauungsplan "Reiser Areal" am 09.06.2015 als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reiser Areal" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 24.11.2014.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 24.11.2014.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 18.11.2014.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
(§ 10 Abs.3 BauGB).

H i n w e i s e:

Zum Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften vorhanden.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Ausgefertigt
Mengen, 10. Juni 2015


Stefan Bubeck
Bürgermeister



Stadt Mengen
Kreis Sigmaringen

Satzung
über örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Reiser-Areal" in Mengen

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) hat der Gemeinderat der Stadt Mengen folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Reiser-Areal" am 09.06.2015 als Satzung beschlossen:

1. Örtliche Bauvorschriften

1.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Hauptgebäude:

Zulässig sind für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer (FD) bis 5° Dachneigung, geneigte Dächer und Pultdächer (PD) bis einschließlich 10° Dachneigung.

1.2 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 Nr.2 LBO)

Dachaufbauten:

Kleinwindanlagen sind zulässig, wenn sie sich in Größe und Form dem Gebäude insgesamt, der Dachfläche und der Umgebung unterordnen. Sie sollten nur angebracht werden, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

Klimageräte und sonstige technische Anbauten (z.B. Rohrleitungen) sind ausschließlich an von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen anzubringen.

Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig.

Außenwandflächen / Fassaden:

Sowohl bei Eingriffen in bestehende Fassaden eines Gebäudes als auch bei Neubauten im Plangebiet müssen die ortsbildtypischen Gebäudestrukturen in Bezug auf Maßverhältnisse, Materialien und Farben berücksichtigt werden. Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind in Bezug auf Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

Als Fassadenmaterial ist Putz, Naturstein, Holz, Schichtstoffpressplatten oder Metall zulässig.

Unzulässig sind Imitatverkleidungen, spiegelnde, glasierte oder blendende Oberflächen und verspiegeltes Glas. Ebenso unzulässig sind grelle oder auffallend bunte Farben sowie reflektierende Materialien.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Fassadenbereich unzulässig.

Geschlossene Fassaden ohne Fenster sind mindestens alle 30 m durch einen Wechsel des Fassadenmaterials, durch Rücksprünge in der Fassade oder weiterer Fassadengliederungselemente zu gliedern.

Kragplatten, Vordächer und Markisen:

Kragplatten sind nur oberhalb des Erdgeschosses und bis max. 2,0 m Tiefe zulässig. Kragplatten dürfen maximal 1/3 der Fassadenbreite einnehmen.

Vordächer sind ausschließlich als Metallkonstruktion mit Glas auszuführen, dabei sind spiegelnde Gläser nicht zulässig.

Feststehende Markisen sind nicht zulässig. Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Glänzende Textilbezugsstoffe oder eine im Erscheinungsbild ähnliche Bespannung sind nicht zulässig. Leuchtfarben und reflektierende Farben sind nicht zulässig.

1.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Je Nutzungseinheit ist nur eine Werbeanlage vorzusehen. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,5 m und in der Breite $\frac{1}{2}$ Länge der jeweiligen Nutzungseinheit, jedoch maximal 5,0 m nicht überschreiten.

Am Kreuzungsbereich Reiserstraße / Rosenstraße ist im Sondergebiet die Errichtung einer freistehenden Gemeinschaftswerbeanlage (Pylon oder Stele), bis zu einer Höhe von jeweils max. 6,0 m über Gelände zulässig. Die Größe der Einzelwerbeanlagen darf 3 m² nicht überschreiten.

Innerhalb des Sondergebietes ist zudem die Anbringung einer Gemeinschaftswerbeanlage an einer an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Fassade zulässig. Die Größe und Gestaltung dieser Gemeinschaftswerbeanlagen muss sich dem Gesamtgebäude unterordnen. Diese Gemeinschaftswerbeanlage darf aus mehreren Einzelwerbeanlagen für jede Nutzungseinheit bis zu einer Größe in Summe von 7,0 m² bestehen.

Werbeanlagen dürfen in Maßstab, Form und Farbe den Charakter der historisch gewachsenen Innenstadt nicht stören und müssen sich in das Ortsbild harmonisch einfügen. Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen dürfen beleuchtet und selbstleuchtend sein. Die Verwendung von Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen an Fassaden sind nicht zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Die Anbringung von Verkaufsautomaten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

Schaufenster, Fenster und Glastüren dürfen nicht dauerhaft zugeklebt oder in sonstiger Weise zugedeckt werden. Eine Beschichtung ist bis zu 20 % der jeweiligen Glasfläche zulässig.

1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplätze (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen / Stellplatzanlagen sind je 10 Parkplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind auf der Stellplatzfläche gleichmäßig so zu verteilen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

Einzelne Stellplätze dürfen nicht so angelegt werden, dass sie direkt über die öffentlichen Verkehrsflächen angefahren werden können. Sie sind so anzulegen, dass diese aus dem Baugebiet heraus (Stellplatzzufahrt) erreicht werden können. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 0,5 m für eine Begrünung frei zu halten.

1.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in einer Höhe von bis 0,8 m in Form von Hecken zulässig. Ausgenommen hiervon sind Lärmschutzwände, welche aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich sind.

1.6 Außenantennen (§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Fernseh- und Funkantennen, Überdachantennen und Parabolspiegel sowie die dazugehörigen Leitungen sollten nur angebracht werden, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Das gilt nicht, soweit wegen gegebener Örtlichkeit die in Artikel 5 Grundgesetz garantierte Informationsfreiheit eingegrenzt wird. In diesem Fall sind Parabolspiegel auf Dächern zulässig und im Farbton der angrenzenden Dachdeckung anzupassen.

1.7 Niederspannungsfreileitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und § 50 Abs. 3 TKG)

Niederspannungsfreileitungen, insbesondere Telefon und Breitbandkabel sind nicht zulässig.

2. Hinweise

2.1 Grünordnung

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist in den Baueingabeplänen nachzuweisen.

Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.

2.2 Wasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist unzulässig. Insofern einen Ringdrainage um das Gebäude geführt wird, ist das gefasste Wasser zu versickern (z.B. über eine Rigole).

2.3 Bodenschutz

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung auf dem eigenen Grundstück durch Modellierung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorhaben des Heft 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen ausgeführt werden.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und I oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes sind zu berücksichtigen.

2.4 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der eingetragene Altstandort „AS Möbelfabrik Reiserstr. 4-6“ Nr. 1198-000. Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Landratsamt Sigmaringen Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz sowie dem Landratsamt Sigmaringen Fachbereich Gesundheit mitzuteilen.

2.5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

2.6 Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien (§ 68 Abs. 3 TKG)

Das in Ziffer 1.6 der örtlichen Bauvorschriften normierte Gebot der unterirdischen Führung von Fernmeldekabel nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) stellt kein Verbot der oberirdischen Führung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO dar. Vielmehr hat das Gebot der unterirdischen Führung im Zustimmungsverfahren nach § 68 Abs. 3 TKG als städtebaulicher Belang, die optische Erscheinung von Fernmeldekabel / Telekommunikationslinien zu vermeiden, in die Abwägungsentscheidung mit einzufließen.

Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan "Reiser-Areal" vom 24.11.2014 maßgebend.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt
Mengen, 10. Juni 2015



Stefan Bubeck
Bürgermeister